

Federf. Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuß	Ratsherr Herrmann	29.03.2004	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorschlag gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Gladbeck und seine Ausschüsse

hier: Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen"

- Optimierung der kommunalen Immobilienbewirtschaftung -

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Sehr geehrter Herr Schwerhoff,

namens meiner Fraktion beantrage ich, das Thema „Optimierung der kommunalen Immobilienbewirtschaftung“ auf die Tagesordnung des Haupt- und Finanzausschusses zu setzen.

Begründung:

Von der angespannten Haushaltslage bleibt auch und insbesondere die kommunale Immobilienbewirtschaftung nicht unberührt. Einsparzwänge führen dazu, dass erforderliche Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden nicht mehr zeitnah und regelmäßig durchgeführt werden. Anstelle einer ökonomischen, vorausschauenden Gebäudebewirtschaftung ist immer häufiger nur ein „Nachsorgeverhalten“ festzustellen, wobei es erst dann zu Instandsetzungen kommt, wenn bereits Schäden eintreten. Beispiele wie der Fall des Kindergartens „Voßstraße“ oder der Sporthalle Nordpark zeigen den finanziellen Schaden auf, der durch unterlassene Gebäudebewirtschaftung entstehen kann und zu kurzfristigen, unplanmäßigen Belastungen des Haushalts führt. Den kritischen Zustand unserer kommunalen Immobilien lassen diese Beispiele nur erahnen. Nicht ohne Grund spricht man daher auch von einer verdeckten Verschuldung, die die Kommunen in Form eines riesigen, progressiv ansteigenden Instandhaltungs- und Sanierungsstaus vor sich her schieben.

Hinzu kommt, dass die Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien und Liegenschaften in Gladbeck nach wie vor nicht zentral organisiert ist. Vielmehr kann eine Zersplitterung der Zuständigkeiten festgestellt werden: Organisations- und Überwachungskompetenzen sind auf die unterschiedlichen Fachämter verteilt, so dass beispielsweise das Schulamt die Schulgebäude und das Kulturamt die Bibliothek und die Stadthalle betreut. Das Hochbauamt übernimmt die technische Gebäudeunterhaltung, dem Hauptamt werden die Hausmeister- und Reinigungsdienste sowie neuerdings gar der Verwaltungsneubau zugedacht

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

und die Kämmerei wirkt bei der Etatermittlung für die kommunalen Immobilien mit. Kritiker sprechen zu Recht von einem System der organisierten Unverantwortlichkeit. Die dezentrale Organisation ist wirtschaftlich ineffizient und kann u.a. Umsetzungsprobleme bei der Bauunterhaltung, lange Wartezeiten bei der Bearbeitung von Vorgängen und Doppelbearbeitung von Aufgaben durch unterschiedliche Ämter zur Folge haben.

Neben diesen organisatorischen Problemen ist das bisherige Immobilienmanagement durch fehlende Transparenz gekennzeichnet, was eine vorausschauende und effizient Bewirtschaftung der Gebäude erschwert. Der Zustand der kommunalen Immobilien ist nur unzureichend erfasst. Aussagefähige betriebswirtschaftliche Kennzahlen fehlen, wodurch ein Überblick über alle anfallenden Kosten nur mühsam möglich ist. Ein kostenorientiertes Nutzerverhalten der Mitarbeiter (beispielsweise des Energieverbrauchs) lässt sich infolge der fehlenden Kostentransparenz nur schwer herbeiführen.

Um diese Mißstände insbesondere im Hinblick auf die Haushaltslage auszuräumen, schlagen Bündnis 90/ Die Grünen die Optimierung der kommunalen Immobilienwirtschaft und deren Zentralisierung in einer eigenständigen Organisationseinheit vor. Durch Kompetenzbündelung und Konzentration der Kräfte beispielsweise in einem „Amt für Gebäudemanagement“ oder in einen „Immobilienervicebetrieb“ lassen sich nachhaltige Synergieeffekte und dadurch deutliche Einsparungen erzielen. Untersuchungen des Deutschen Städte- und Gemeindebunds gehen davon aus, dass durch eine verbesserte Organisation der kommunalen Immobilienbewirtschaftung etwa 10 bis 20 % der Kosten eingespart werden können. Dies kann ein effektives Einsparpotenzial von bis zu 5 % des Verwaltungshaushaltes bedeuten, also gemessen am Haushaltsentwurf 2004 bis zu 780.000 Euro. Bei Ausgliederung der Immobilienwirtschaft kann der kommunale Haushalt darüber hinaus von den durch die öffentlichen Gebäude verursachten Kredite entlastet werden.

In unterschiedlichen Städten in Nordrhein-Westfalen wurden bereits seit Ende der 90er Jahre Modellprojekte zur Neuorganisation der kommunalen Immobilienbewirtschaftung durchgeführt. Die positiven Ergebnisse der Modellversuche führten schließlich zu einer Änderung der Gemeindeordnung im Mai letzten Jahres. Danach ist es nun allen Kommunen möglich, zentrale Einheiten zur Bewirtschaftung ihrer Immobilien bei Übertragung des Vermögens und der anteilig zuzuordnenden Kredite in Form eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen (Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in NRW, EntlKommG).

Eine der Modelstädte war beispielsweise die Stadt Bielefeld, in der 1998 der Immobilienservicebetrieb ISB gegründet wurde. Der ISB sollte alle städtischen Liegenschaften besitzen, betreiben und bewirtschaften. Nach dem Mieter-Vermieter-Modell stellt der ISB sowohl den internen als auch den externen Mietern Gebäude, Grundstücke und Dienstleistungen gegen Entgelt zur Verfügung. Die Rechtsform der eigenbetrieblichähnlichen Einrichtung, welche man in Bielefeld wählte, ermöglichte die kaufmännische Buchführung sowie eine weitgehende organisatorische Selbständigkeit. Gesteuert wird der Bielefelder Betrieb durch zwei Werkleiter sowie einen Werksausschuss, in dem sowohl Kommunalpolitiker/-innen als auch Beschäftigte (Drittelparität) sitzen. Der ISB verfügt über einen Wirtschaftsplan, ist aber rechtlich unselbständig (Sondervermögen der Stadt).

Bei Gründung des ISB wurden diesem Vermögenswerte im Umfang von mehr als 950 Mio. Euro übertragen; dem gegenüber standen aus dem kameralen Haushalt zu übernehmende Kredite in nahezu gleicher Höhe. In den 5 Jahren seines Bestehens konnte der ISB eine bemerkenswerte Entwicklung vollziehen: zwischen 1999 und 2002 wurde die Ertragslage um 24 % verbessert. Der Jahresfehlbetrag konnte von 10 Mio. Euro im Jahr 1999 auf 0,6 Mio Euro im Jahr 1999 verringert werden. Diese positive Entwicklung war möglich, obwohl immer noch keine kostendeckenden Mieten aus dem kameralen Haushalt gezahlt

werden konnten und der ISB im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes im Jahr 2002 einen Konsolidierungsbeitrag von 2,5 Mio Euro zu leisten hatte.

Dieses Beispiel stimmt auch für Gladbeck hoffnungsvoll, mittelfristig effiziente und nachhaltige Strukturen zur Bewirtschaftung der öffentlichen Immobilien aufzubauen. Allein der Aufbau eines Gebäudeinformationssystems scheint für Gladbeck dringend geboten, um einen Überblick über die zu verwaltenden Flächen und Gebäude sowie über deren Beschaffenheit und Zustand zu erhalten.

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, Konzepte zur Optimierung der kommunalen Immobilienbewirtschaftung zu erarbeiten. Hierbei ist auch die Möglichkeit einer kurz- bis mittelfristigen Ausgliederung der Immobilienbewirtschaftung beispielsweise als „Immobilienervicebetrieb“ zu betrachten sowie Vor- und Nachteile zur Gründung eines kommunalen Immobilienfonds zu untersuchen. Als weitere Alternative ist eine Bewirtschaftung durch die GWG in Betracht zu ziehen. Die Konzepte sind dem Ausschuss darzustellen.

Mario Herrmann
Fraktionsvorsitzender

Bernd Lehmann
Sachkundiger Bürger

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: